



Republika Srbija

Grad Novi Pazar

Gradska uprava za izvorne i poverene poslove

Stevana Nemanje 2, tel.: 020/313-644

Odeljenje za urbanizam i izgradnju

ROP- NPA-11613-LOCH-2/2025

Datum: 24.07.2025.godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po usaglašenom zahtevu Bejtulaha Škrijelja [REDACTED], koji je podnet preko punomoćnika Emira Aščerića [REDACTED], za izdavanje lokacijskih uslova, a na osnovu člana 53a., 54. i 55. Zakona o planiraju izgradnji (*"Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014 i 145/2014, 83/2018, 31/2019 i 37/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023*) i čl. 3 Uredbe o lokacijskim uslovima (*"SL.gl.RS", br.87/2023*), izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

za izgradnju stambene zgrade sa jednim stanom

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcele: 2131/1 K.O. Novi Pazar

Površina katastarske parcele: površina katastarske parcele koja ispunjava uslove za građevinsku parcelu za izgradnju stambenog objekata je 336,0 m².

KLASA OBJEKTA kategorija objekta A, 100% klasifikaciona oznaka 111011, stambene zgrade sa jednim stanom do 400 m²

PODACI O OBJEKTU: Stambena zgrada sa jednim stanom, spratnosti Pr+1, ukupne bruto građevinske površine 228,42 m²; indeks zauzetosti prema idejnom rešenju, visina objekta 9,55 m.

Lokacija predmetnog objekta nalazi se u naselju Selakovac u ulici 406 u Novom Pazaru, na katastarskoj parceli 2131/1 KO Novi Pazar, sa ukupnom površinom od 336 m². Objektu se pristupa iz postojećih ulica na kat. parceli 2183/3 i 2126, KO Novi Pazar (ul. 406 i ul. 408). Pristupna ulica na južnoj strani predmetne parcele se graniči sa parcelom 2131/2 u ukupnoj širini od 18,51 m. Pristupna ulica na zapadnoj strani se takođe graniči sa parcelom 2132/2 u ukupnoj širini od 17,9 m. Sa ostalih strana predmetna parcela graniči sa parcelama individualnog stanovanja.

Dimenzije objekta u osnovi prizemlja su 10,70 x 10,30 x 10,70 x 2,55x1,10 x 4,00 x 1,10 x 2,55m.

Objekat je pozicioniran na severo-istočnom delu parcele, a od severne parcele udaljen je najmanje 1,50 m, sa istočne strane najmanje 2,60 m, sa južne najmanje 5,30 m, a sa zapadne strane najmanje 5m.

PLANSKI DOKUMENT / PGR: Plan generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata deo naselja Ćukovac, Gradski centar, gornji i donji Lug, Parice, Poila, donji i gornji Selakovac, naselje iznad Velikog groblja, Bukreš, Potok, deo naselja Semenjača, naselje Varoš mahala, Šestovo i Jalića (»Sl. list grada Novog Pazara«, br. 2/2014, 4/2014, 8/2016, 3/2017, 7/2018, 4/2019, 7/2019, 2/2020, 3/2020 i 3/2021 i dr);

Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela: Celina 3, zona Bm;

Pravila građenja:

Namena zemljišta: objekti javne namene, poslovne zone i mešovite zone u naseljima srednjih gustina.

Građevinske i regulacione linije: za nove objekte na osnovu grafičkog priloga „plan regulacije sa građ. Linijama,, graf. Prilog br.08 *osim za kolektivno stanovanje gde je minimalna građevinska linija udaljena 5 metara od regulacione linije a sa tim da rampa za ulazak ili izlazak iz garaže bilo u podrumskoj ili prizemnoj etaži mora da se završi iza regulacione linije.* Svi postojeći objekti koji su ispred građ. Linije mogu se legalizovati, a ako su na kat.parceli državnog puta moraju se pribaviti saglasnosti upravljača javnog državnog puta u skladu sa Zakonom.

Pravila građenja:

- građ. parcela: min. površina građ. parcele 300,0m² za slobodnostojeće, 360,0m² za dvojne objekte i 150,0m² za objekte u neprekinutom nizu i 600,0m² (uz toleranciju 20%) za višespratne stambene i poslovne.Za parcele čija je širina fronta manja od 8,0m prema javnoj površini, gradiće se kuće u nizu.
- Minimalna širina građ. Parcele za višespratne stambene i poslovne objekte u neprekinutom nizu je 12,0m a za slobodnostojeće višeporodične stambene, poslovne,proizvodne objekte 16,0m.Za sve parcele koje su manje od min.veličine parcele prema pravilniku o opštim pravilima parcelacije,zatečene parcele tretiraće se kao građevinske.
- dozvoljeni indeks zauzetosti **70% (za nove objekte),**

- najveća dozvoljena spratnost : visina objekta max. **16,0m od kote terena**
- dozvoljena međusobna udaljenost objekata : –za kolektivno stanovanje 4,0m od međe uz mogućnost izgradnje na manjem rastojanju i na međi a uz saglasnost vlasnika susedne parcele, odnosno vlasnika parcele na čijoj se međi gradi. Ukoliko postojeći objekat na međi ima otvore dozvoljava se izgradnja lepljenog objekta tako što će se na mestu postojećih otvora obezbediti vazdušni prostor na novom objektu.

Udaljenost objekta od međe za individualno stanovanje: 1,50m sa severne strane, 2,5m sa južne strane i 2,5m od od medje ka zadnjem dvorištu uz mogućnost izgradnje na manjoj udaljenosti i na međi, a uz saglasnost vlasnika susedne parcele, odnosno vlasnika parcele na čijoj se međi gradi (dimenzije se odnose na horizontalnu projekciju objekta). ***Za sve parcele koje su manje od min. veličine parcele prema pravilniku o opštim pravilima parcelacije, zatečene parcele tretiraće se kao građevinske. Na takvim parcelama može se dozvoliti izgradnja stambenog objekta u veličini i gabaritu kao okolni objekat. Za rastojanje manje od međe do međe uz saglasnost suseda***

-U okviru svih parcela moguće je izgraditi više objekata, prizemni pomoćni objekat ali samo do planiranog indeksa zauzetosti parcele .

- Obezbediti pristup parceli na javno u širini min.3,5m ako prostor nije izgrađen. Objekat se postavlja tako da ne ometa infrastrukturnu mrežu i objekte na istoj i susednim parcelama. Parkiranje automobila obezbediti u okviru parcele ili u objektu. Ukoliko je parking površina ispred osnovnog objekta, izvodi se kao otvoreno parkiralište.
- Banka, Zdrastvena, Poslovna, Obrazovna ili administrativna ustanova 1PM na 70m2 korisnog prostora.
- Pošta 1PM na 150m2 korisnog prostora,
- Trgovina na malo 1PM na 100m2 korisnog prostora,
- Ugostiteljski objekat 1PM na koristan prostor za 8 stolica,
- Hotelijske ustanove 1PM na koristan prostor za 10kreveta,
- Pozorište ili bioskop 1PM na koristan prostor za 30 gledalaca,
- Sportska Hala 1PM za koristan prostor za 40 gledalaca,
- Proizvodni, magacinski i industrijski objekat 1PM na 200m2 korisnog prostora.
- Pri projektovanju i izvođenju svih javnih površina i namena obavezna je primena važećeg Pravilnika o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica

Informacije u vezi potrebe izrade regulacionog plana ili urbanističkog projekta: Direktno na osnovu pravila uređenja, pravila i mera zaštite i pravila građenja definisanih ovim Planom, kroz izdavanje Lokacijske dozvole: Sprovođenje plana generalne regulacije moguće je vršiti direktno, izdavanjem lokacijske dozvole, ukoliko je određena lokacija uređena i regulisana tj. ima obezbeđen minimalni stepen komunalne opremljenosti definisan Planom. Za izgradnju objekata za koja nisu definisana pravila građenja primenjujuće se Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (sl. Gl. RS br. 50/2011)

PRISTUP PARCELI: Kolski pristup parceli je sa ulice 408., a pešački pristup do parcele je sa ulice 406.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST 9,55 m visina slemena, spratnost Pr + 1 (prizemlje i 1 sprat).

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA:
Na parceli se ne nalazi objekat koji je potrebno ukloniti

Prema kopiji katastarskog plana vodoVA br.956-306-10584/25 od 30.04.2025., izdatom od strane RGZ-a, na kat. parceli nema evidentiranih podzemnih i nadzemnih vodova, a na uličnim parcelama su evidentirane instalacije pa prilikom pripreme terena zaštititi iste.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: Udaljenost građevinske i regulacione linije prema idejnom rešenju je u skladu sa planskim dokumentom.

ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE, MATERIJALIZACIJA: Spoljni izgled objekta, oblik krova, primenjeni materijali boje i drugi elementi utvrđuju se projektom za građevinsku dozvolu.

FAZNOST RADOVA: Nije predviđena

PARKIRANJE: potreban broj parking mesta: jedno PM - jedan stan. Obezbeđeno prema IDR-u dva parking mesta.

USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU:

- tehničkom dokumentacijom obavezno predvideti odgovarajuće mere zaštite radi očuvanja stabilnosti terena i susednih objekata prilikom izgradnje i upotrebe predmetnog objekta, saglasno Zakonu o geološkim istraživanjima („Sl. glasnik RS“, br.44/95);
- prilikom pripremanja terena i rušenja postojećih objekata obezbediti susedne parcele i objekte na njima .
- Uslovi za energetska efikasnost, objekat mora biti isprojektovan u skladu sa pravilnikom o energetska efikasnosti zgrada (“Sl. glasnik RS “ , br. 61/11).

Tehnički uslovi za priključenje:

- Uslovi za projektovanje i priključenje sadržani su u Separatu JKP “Vodovod i kanalizacija” (“Sl.list grada Novog Pazara”, br. 5/24)
- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 8k.1.1.0-D-07.06-286702-25 od 18.07.2025.god izdati od „EPS Distribucija”, sa ugovorom.
- Uslovi za projektovanje i priključenje na saobraćajnu infrastrukturu i odvođenje otpadnih voda izdati od JP „Direkcija za izgradnju grada Novi Pazar” br.1277 od 15.05.2025.god.

Uz zahtev je dostavljeno Idejno rešenje br. teh. dokumentacije 20/2025-02-IDR urađeno od strane - glavni projektant Emira Aščerića, m.i.a., br. licence 300 A01562 19, sa tim što, na osnovu člana 8đ, tokom sprovođenja objedinjene procedure nadležni organ isključivo vrši proveru ispunjenosti formalnih uslova za izgradnju i ne upušta se u ocenu tehničke dokumentacije niti ispituje verodostojnost dokumenta koje pribavlja u toj proceduri, već lokacijske uslove, građevinsku i

upotrebnu dozvolu izdaje, a prijavu radova potvrđuje, u skladu sa aktima i drugim dokumentima iz člana 8b ovog zakona.

ROK VAŽENJA Lokacijski uslovi važe 24 meseci od dana izdavanja ili do isteka važenja građevinske dozvole izdate u skladu sa tim uslovima, za katastarske parcele za koje je podnet zahtev.

Podnosilac zahteva može podneti zahtev za izmenu jednog ili više uslova za projektovanje, odnosno priključenje objekta na infrastrukturnu mrežu u kom slučaju se vrši izmena lokacijskih uslova.

Za ove uslove naplaćena je republička administrativna taksa u iznosu 400,00 dinara u smislu člana 5, broj 1. Zakona o republičkim administrativnim taksama („Sl. Gl. RS” broj 43/03, 51/03, 61/05, 101/05, i dr. Zakon i 5/09, 35/10, 50/11, 70/11, 55/12- usklađeni dinarski iznos, 93/12, 47/13- usklađeni dinarski iznos i 65/13-dr zakon) kao i taksa za izdavanje lokacijskih uslova tarifni br 2 tač. 10 u iznosu od 1500,00 din. i 500,00 din za oglašavanje na sajtu i 250,00 din za podnošenje zahteva u skladu sa Odlukom o opštinskim administrativnim taksama, naknada za usluge centralne evidencije objedinjenih procedura u iznosu od 1040,00 din. na osnovu čl. 27a Odluke o naknadama za poslove registracije i druge usluge koje pruža Agencija za privredne registre (sl. Glasnik RS, br 119/2013,138/2014,45/2015 i 106/2015).

UPUTSTVO O PRAVNOM SREDSTVU: Na lokacijske uslove može se podneti prigovor Gradskom veću Grada Novog Pazara u roku od 3 dana od dana prijema istih. Prigovor se podnosi preko Centralnog informacionog sistema sa pozivom na broj ROP- NPA-11613-LOCH-2/2025. Uz prigovor priložiti dokaz o uplati republičke administrativne takse u iznosu od 610,00 dinara i dokaz o uplati takse u korist budžeta Grada Novog Pazara u iznosu od 500,00 dinara.

Obradivač:

Rukovodilac odeljenja:

Maida Ćorović, d.i.a.

Nihat Crnovršanin, d.i.g.